Idyllisches Holzblockhaus mit Einliegerwohnung (Ferienwohnung) in wunderschöner Naturlage in Schardorf/Trofaiach

Objektnummer: 961/34710

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	139,65 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	359.000,00 €

Provisionsangabe:

12.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Letonja

s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

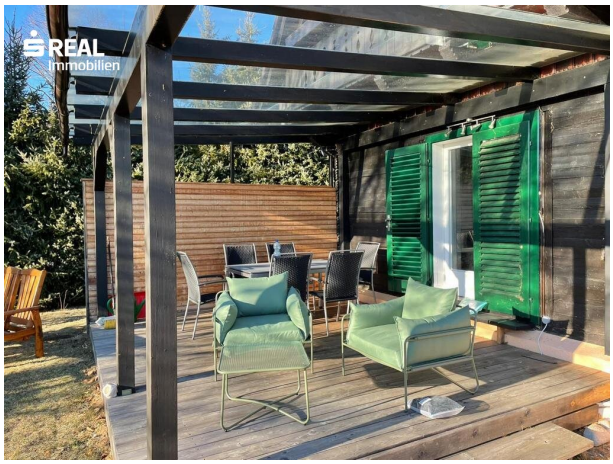
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

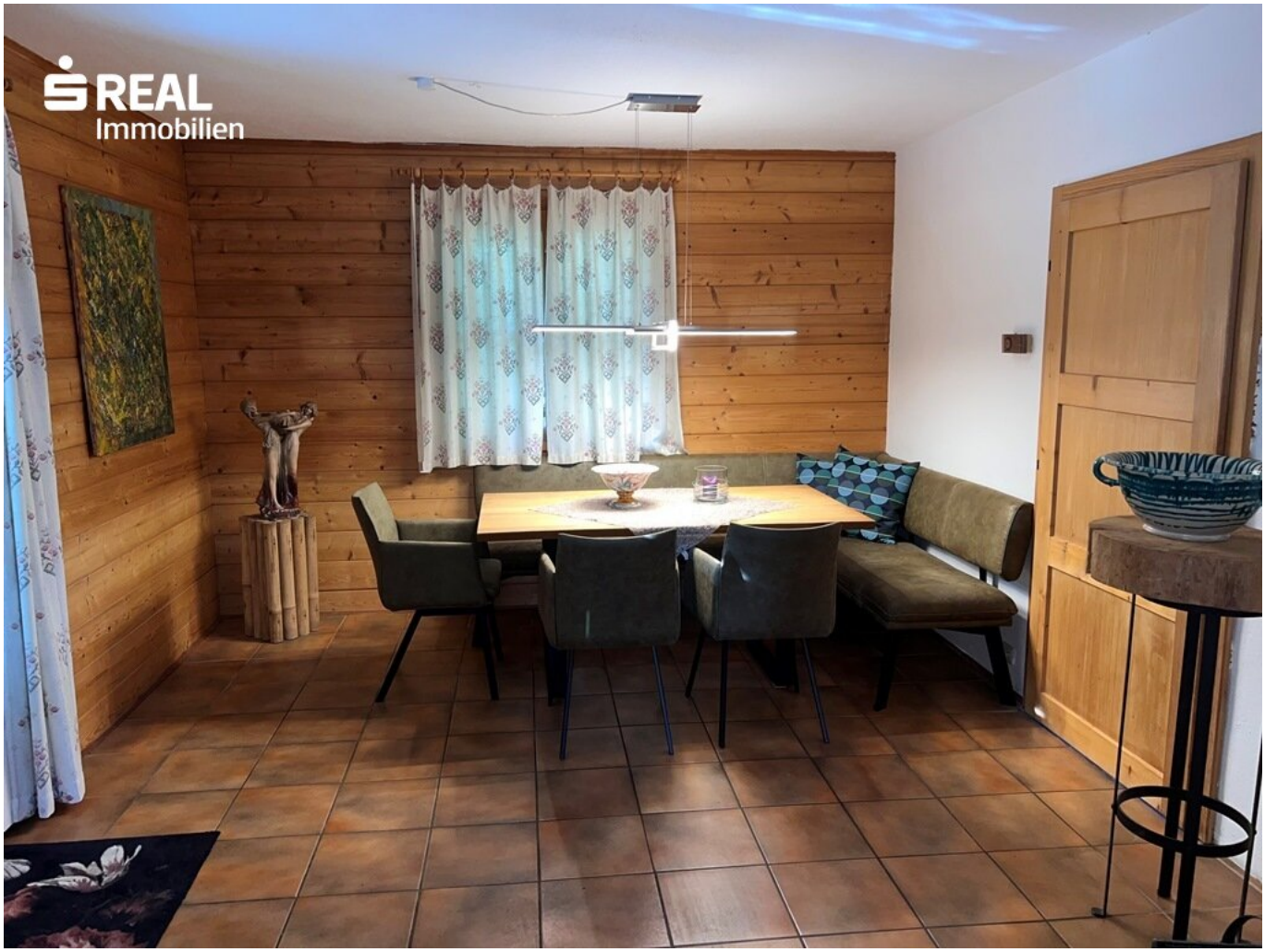
REAL
Immobilien

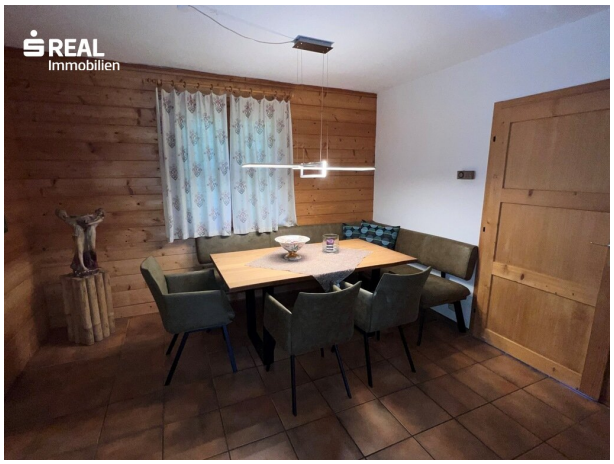
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

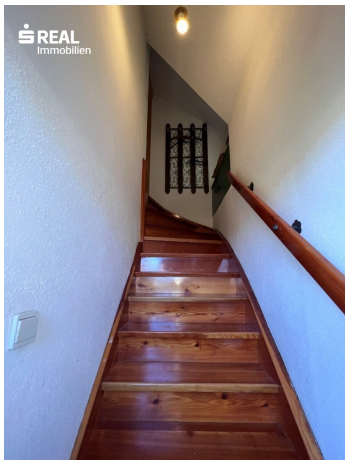
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
SAVE
WATER
DRINK
WINE

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

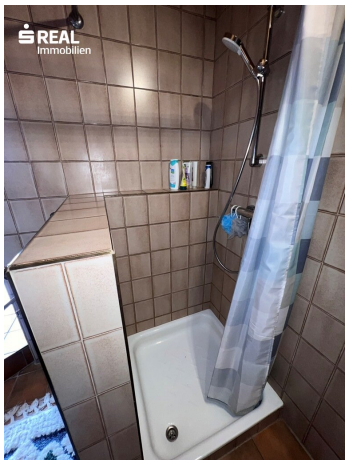
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

REAL

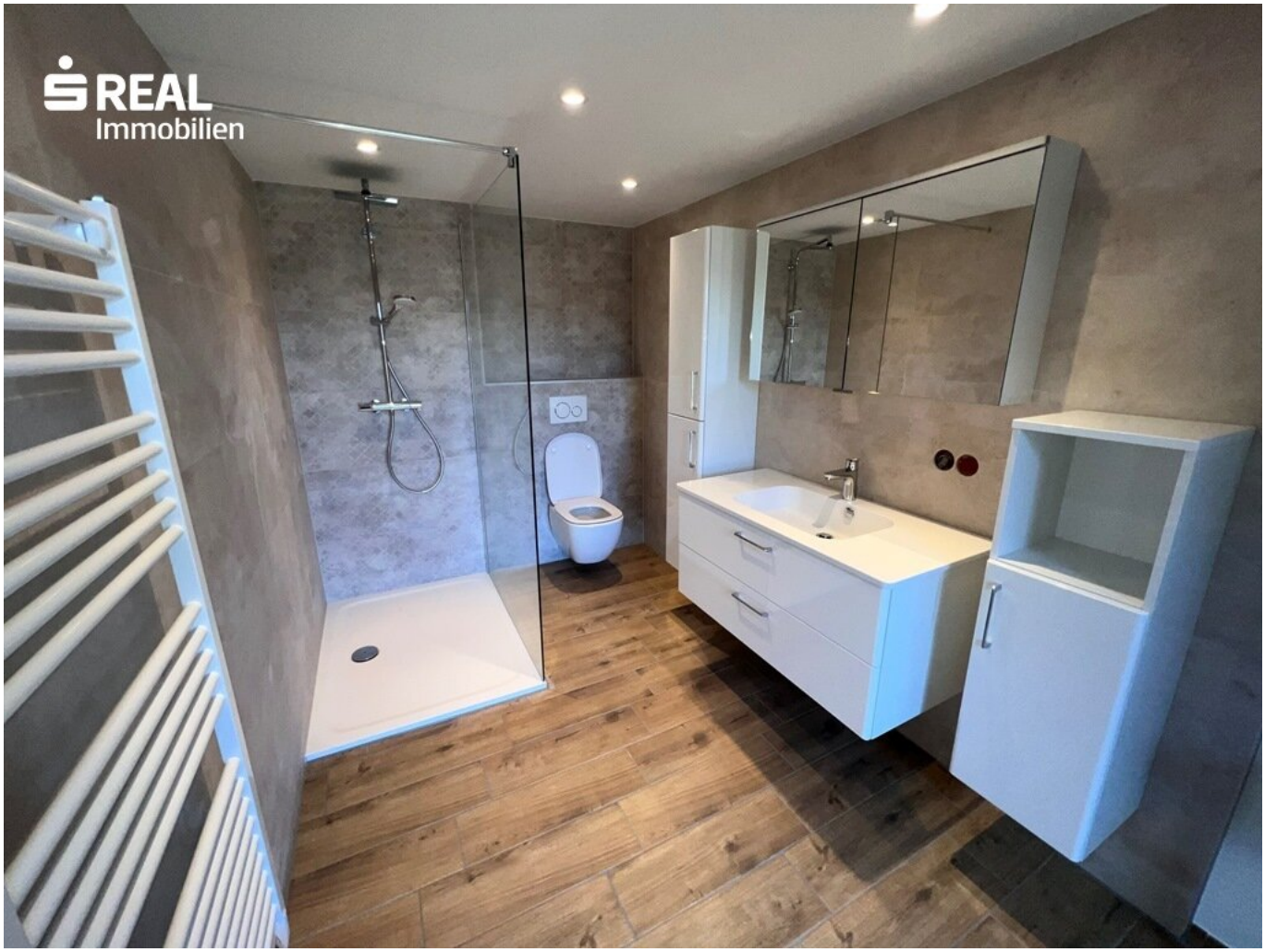
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

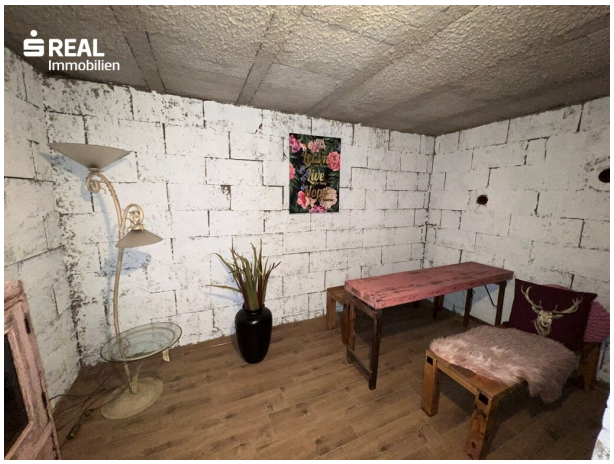
Immobilien

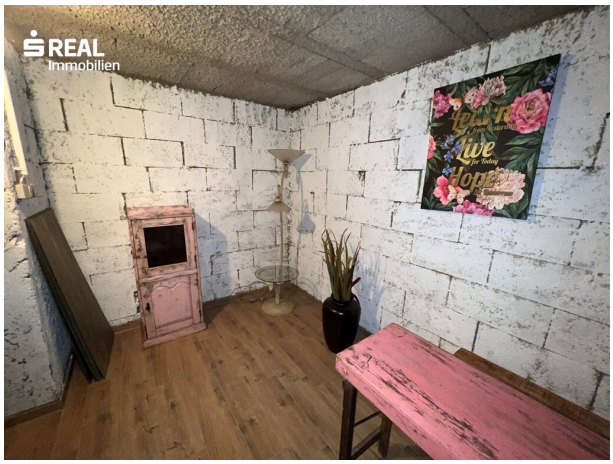

REAL
Immobilien

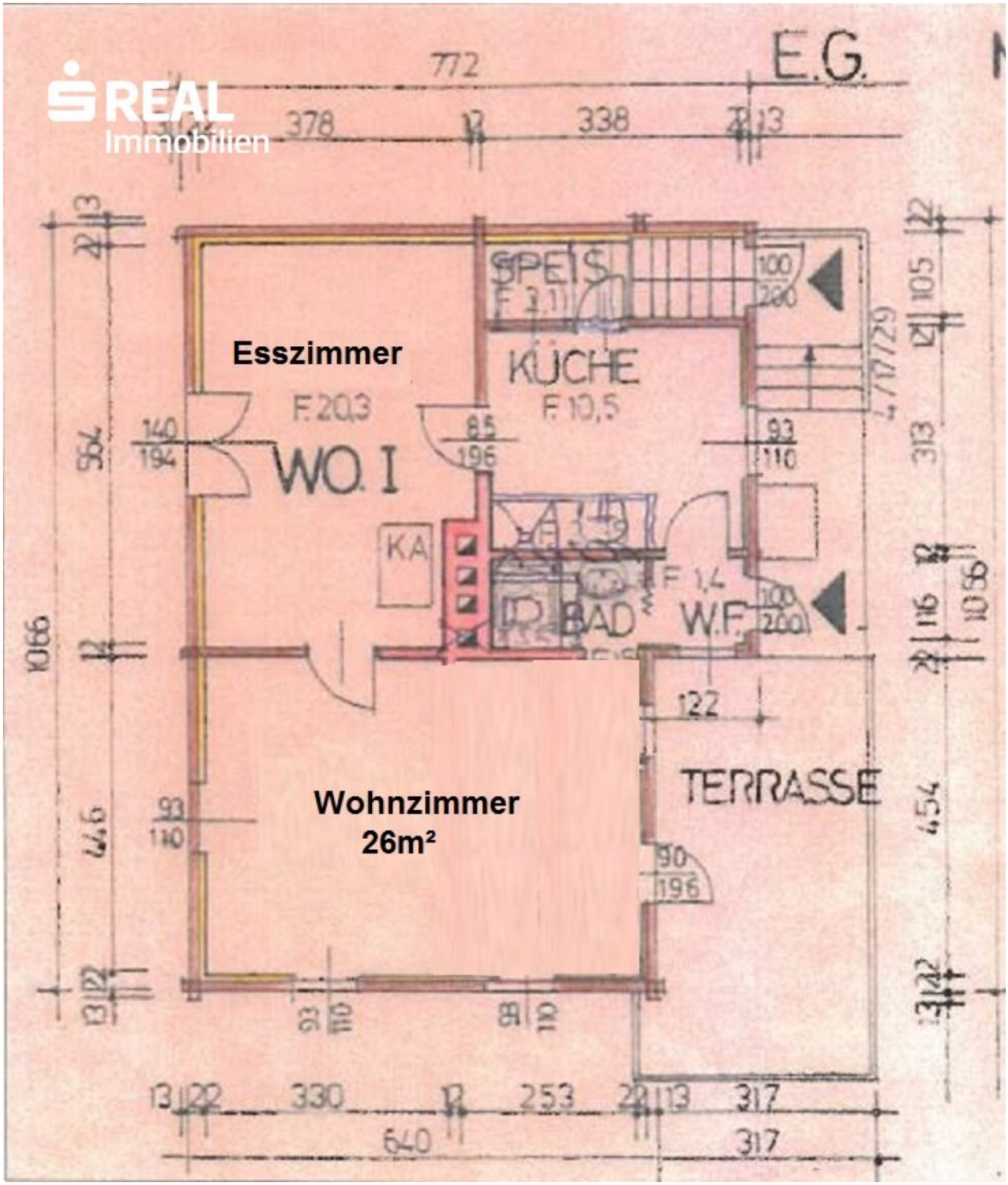
REAL
Immobilien

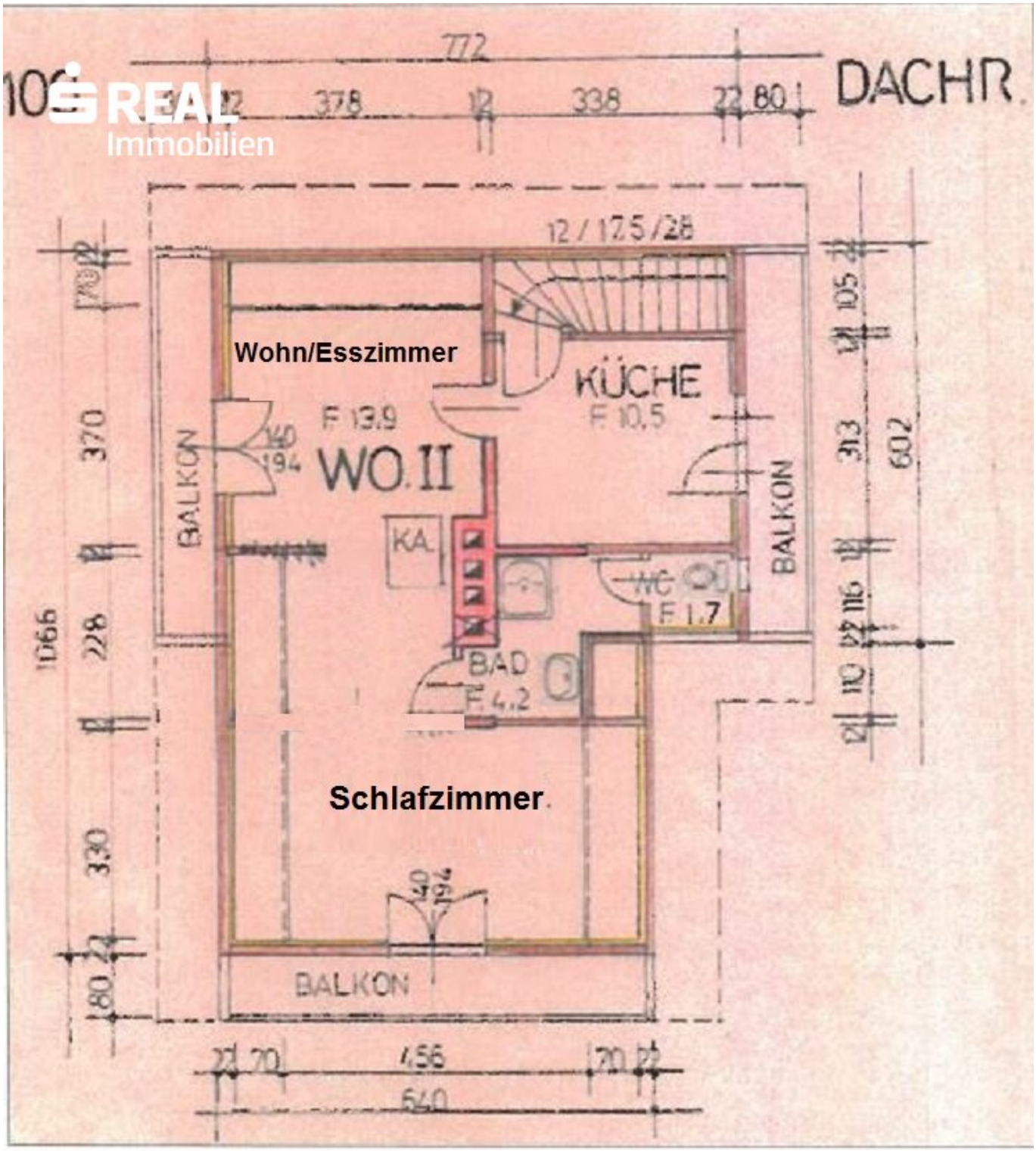
REAL
Immobilien

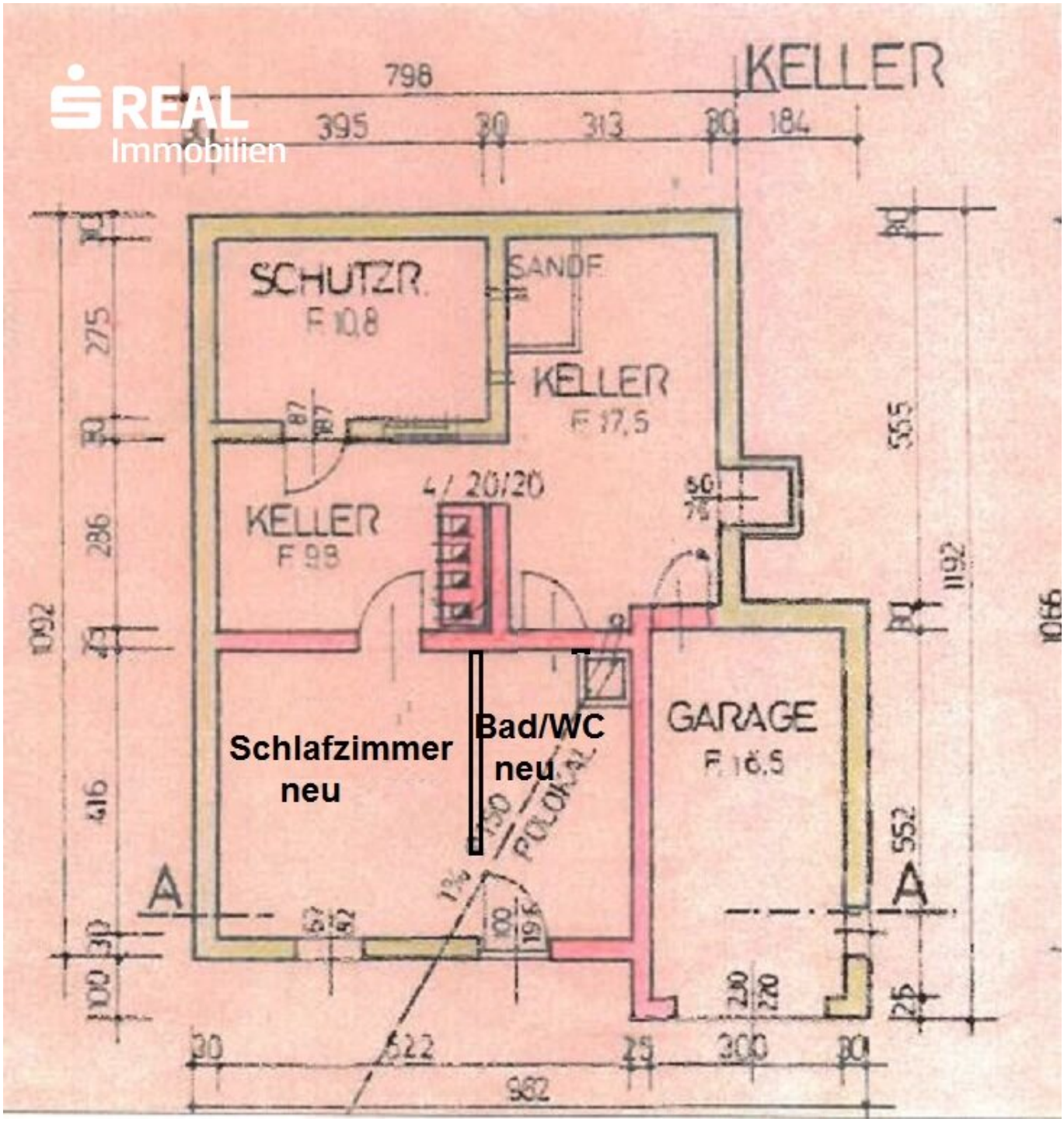
REAL
Immobilien

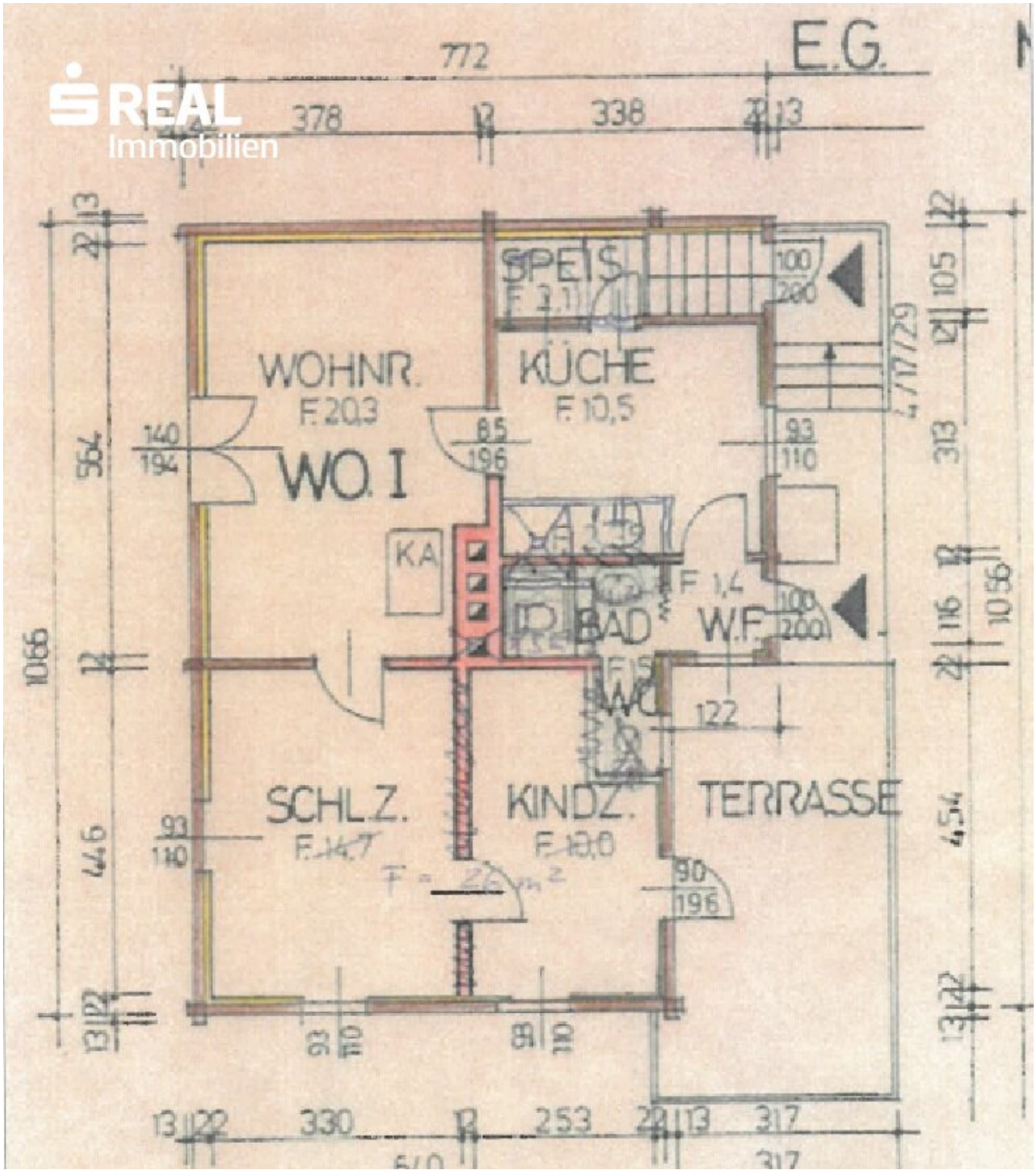

REAL
Immobilien

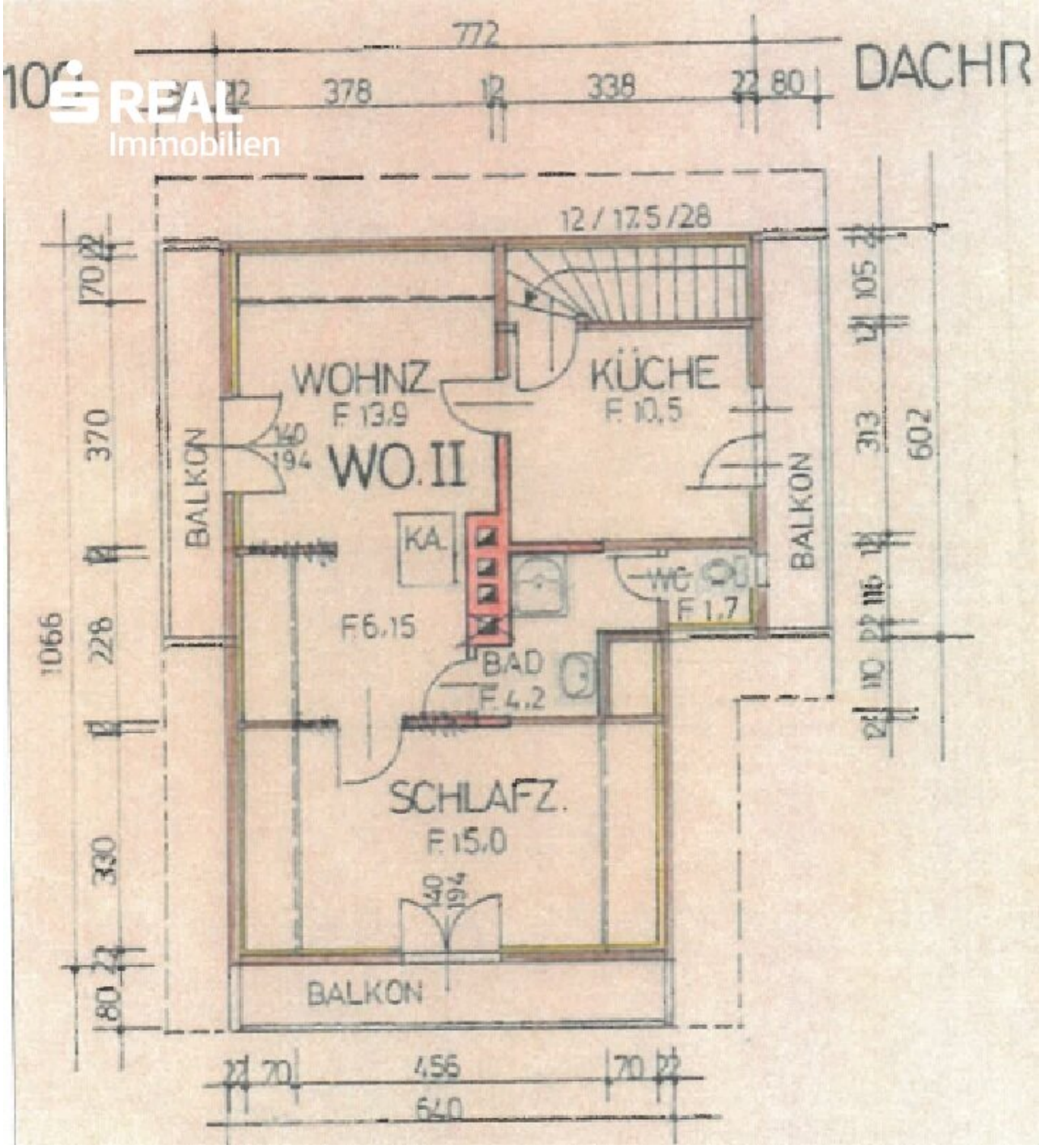

REAL
Immobilien

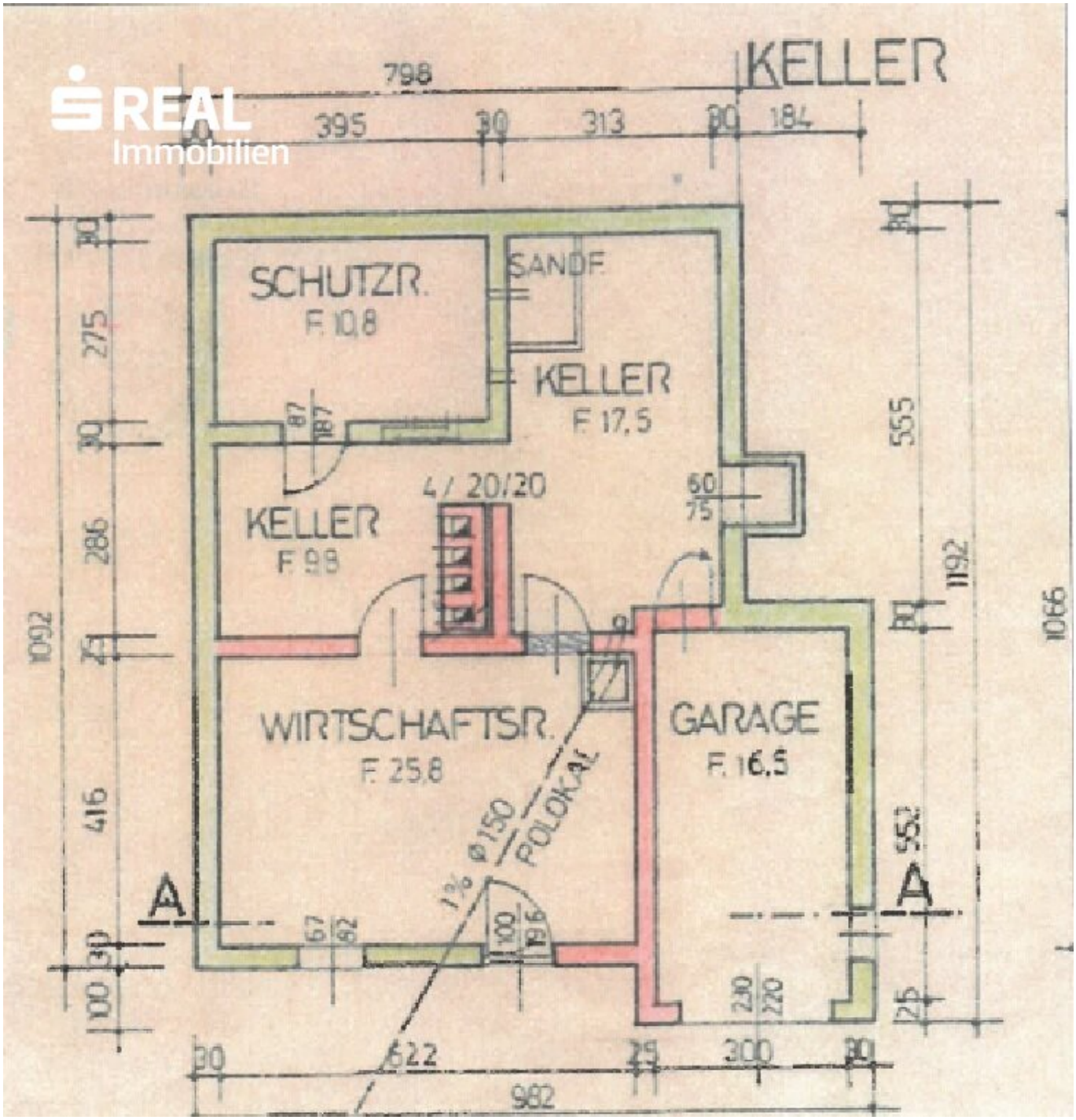

E.G.
REAL
Immobilien
772
378
338
SPEIS
F 3,1
KÜCHE
F 10,5
Esszimmer
F 20,3
WO. I
KA
BAD
F 1,4
W.F.
Wohnzimmer
26m²
TERRASSE
122
330
253
317
640
317

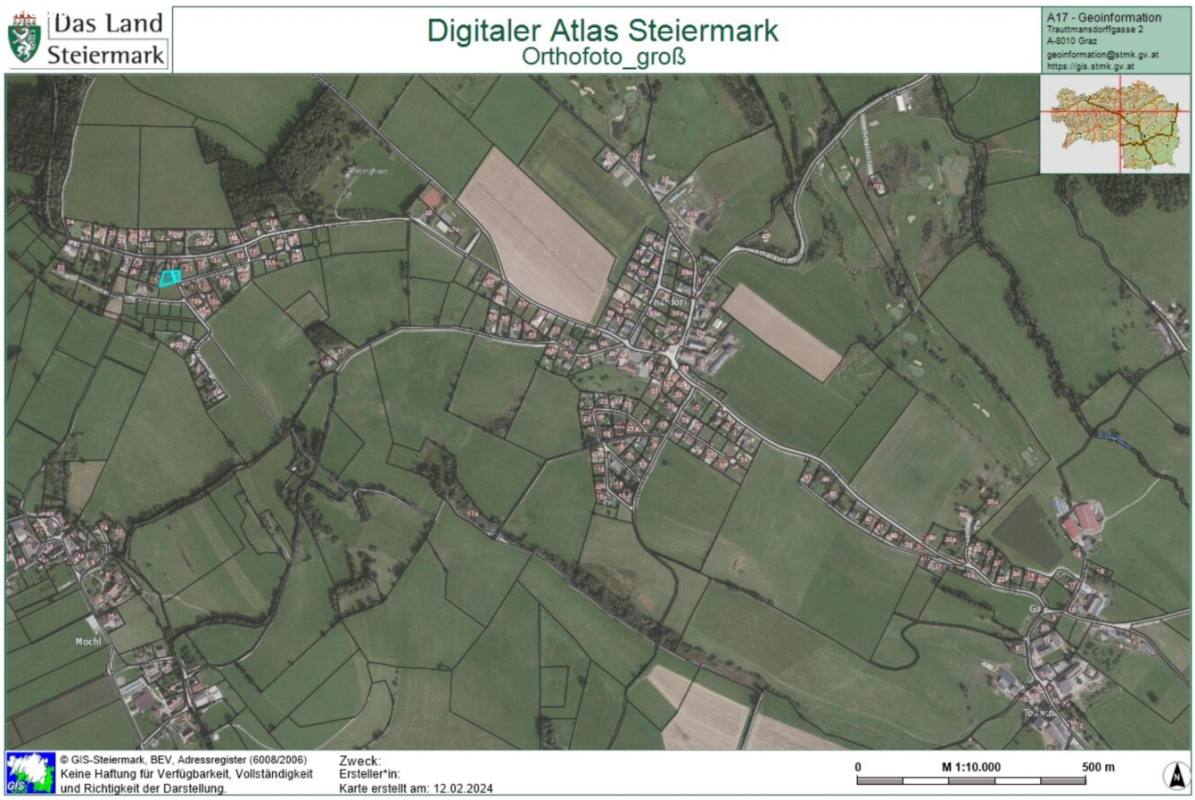

DACHR.
REAL
Immobilien
Wohn/Esszimmer
F 13,9
WO. II
KÜCHE
F 10,5
BALKON
BALKON
KA.
WC
F 1,7
BAD
F 4,2
Schlafzimmer
BALKON


REAL
Immobilien
KELLER
SCHUTZR.
F 10,8
SANDF
KELLER
F 17,5
KELLER
F 9,8
4/ 20/20
Schlafzimmer
neu
Bad/WC
neu
GARAGE
F 16,5
A
A


E.G.
772
378
338
SPEIS
F 3,1
WOHNR.
F 20,3
WO. I
KÜCHE
F 10,5
KA
F 1,4
BAD
W.F.
WC
SCHL.Z.
KINDZ.
TERRASSE
F = 26 m²
330
253
317


DACHR
772
378
338
80
12 / 17.5 / 28
WOHNZ
F 13.9
WO.II
KÜCHE
F 10.5
BALKON
KA.
WC
F 1.7
F 6.15
BAD
F 4.2
SCHLAFZ.
F 15.0
BALKON
BALKON
1066
370
228
330
80
70
105
313
602
456
640

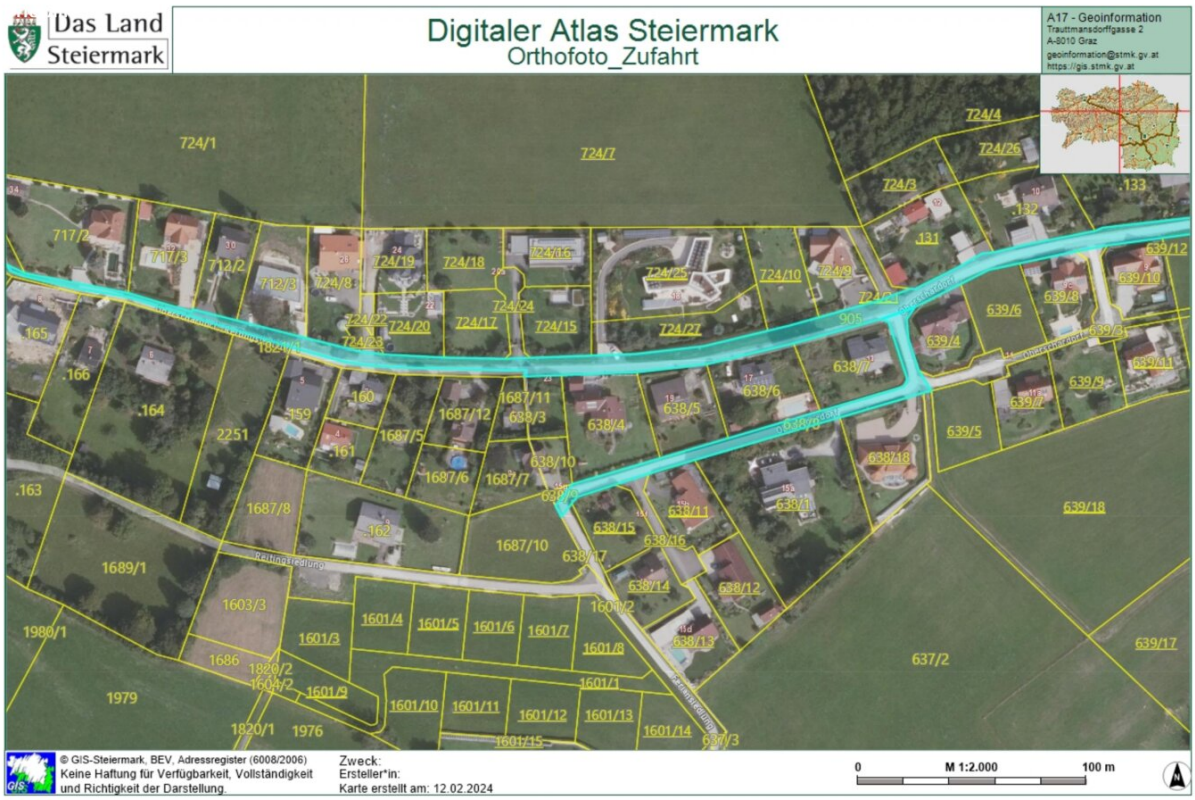

KELLER
798
395
313
184
SCHUTZR.
F. 10,8
SANDF.
KELLER
F. 17,5
KELLER
F. 9,8
4/ 20/20
WIRTSCHAFTSR.
F. 25,8
GARAGE
F. 16,5
Ø150
POLOKAL
1%
A
A
1092
1066
982
622
300
555
1192
416
275
286

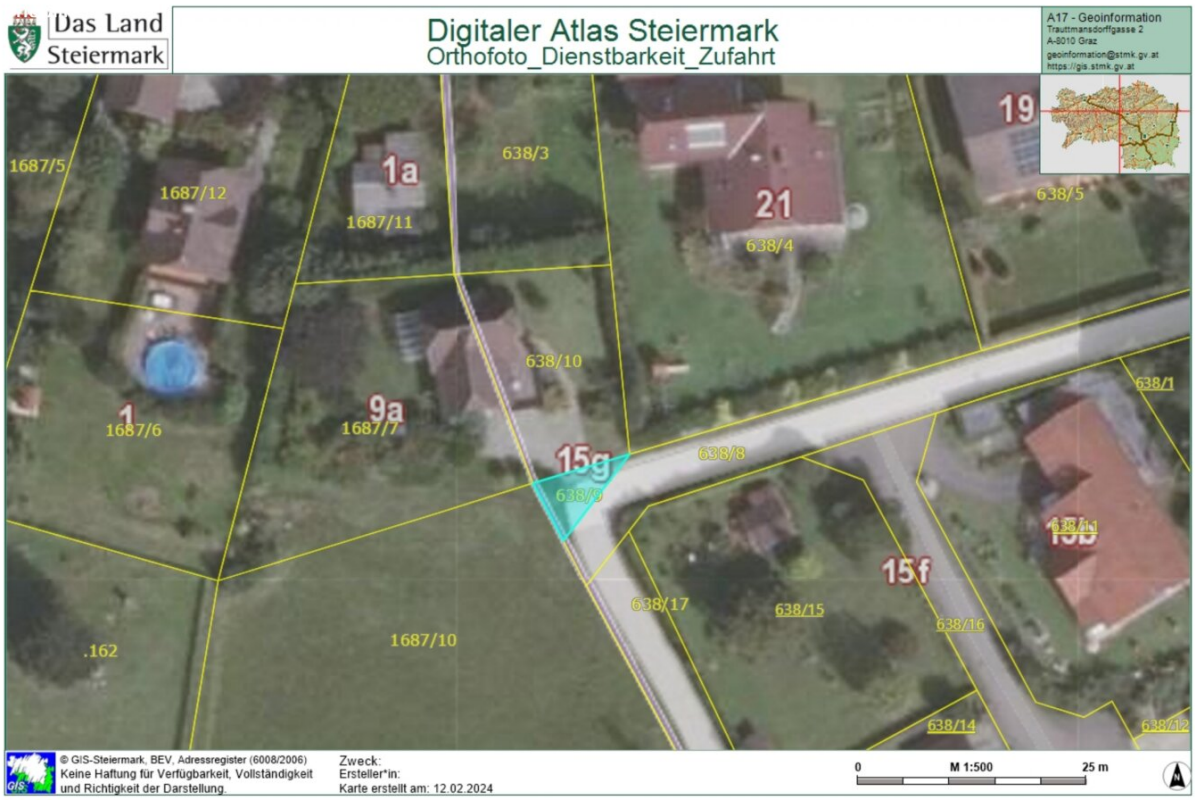

Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Orthofoto_groß
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
Mochl
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 12.02.2024
0
M 1:10.000
500 m

1821/1
23
REAL
Immobilien
687/5
1687/12
1687/11
1a
638/3
638/4
21
638/10
9a
1687/7
1
1687/6
15g
638/9
638/8
638/15
.162
1687/10
638/17

WR 0,2-0,4
WR 0,2-0,4
VERK
REAL
Immobilien
23
3
19
1a
WR 0,2-0,4
21
4
WR 0.2-0.4
1
9a
VERK
15g
15b
15f
9
VERK
VERK
VERK
15e

REAL
Immobilien
724/1
724/7
724/3
724/19
724/18
724/16
724/25
724/10
724/9
724/21
724/8
724/24
724/17
724/15
724/27
724/20
724/23
905
638/7
638/6
638/5
638/4
638/3
638/8
638/18
638/10
638/9
638/11
638/15
638/16
638/17
638/14
638/12
638/13
638/1
1687/5
1687/6
1687/7
1687/8
1687/10
1689/1
1603/3
1601/3
1601/4
1601/5
1601/6
1601/7
1601/8
1601/1
1601/2
1601/9
1601/10
1601/11
1601/12
1601/13
1601/14
1601/15
1686
1820/2
1604/2
1979
1820/1
1976
2251
.159
.160
.161
.162
.164
.165
.166
Reitingsiedlung
Feriensiedlung


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Orthofoto_Zufahrt
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 12.02.2024
0
M 1:2.000
100 m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Orthofoto_Dienstbarkeit_Zufahrt
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
1687/5
1687/12
1a
1687/11
638/3
21
638/4
19
638/5
1
1687/6
9a
1687/7
638/10
15g
638/9
638/8
638/1
15f
638/17
638/15
638/16
.162
1687/10
638/14
638/12
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 12.02.2024
0
M 1:500
25 m

Objektbeschreibung

961/34710

Idyllisches altes Leobener Holzblockwohnhaus mit Einliegerwohnung in wunderschöner ruhiger Naturlage an Liebhaber zu verkaufen.

Das Haus wurde erst vor 2 Jahren von der jetzigen Eigentümerin erworben, liebevoll gepflegt und bereits Sanierungen und Änderungen verwirklicht.

Die angebotene Immobilie besticht vor allem durch die hervorragende Lage, die umliegende Natur und der Blick auf die Berge wird sie begeistern.

Auf den zwei Terrassen und den drei Balkonen können sie die Ganztagessonne genießen.

Das 1025m² große Baugrundstück ist als "Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 gewidmet", liegt leicht erhöht und erlaubt dadurch einen schönen Ausblick auf die Umgebung.

Die Baubewilligung für das in Holzblockweise errichtete Wohngebäude wurde mit 04.10.1984 erteilt.

Dabei gilt es anzumerken, dass das Objekt in Leoben abgetragen und in Schardorf/Trofaiach auf dem 1985 hergestellten Kellergeschoss mit Garagenanbau wieder errichtet wurde.

Das ursprüngliche Baujahr der Wohngebäudekonstruktion war um 1920.

Das Wohnhaus selbst ist komplett unterkellert und bietet auf 80,40m² víel Platz und Stauraum für ihre Hobbys oder Heimwerkerarbeiten, inklusive einer Garage.

Im UG wurde im ehemaligen Wirtschaftsraum ein neues Badezimmer und ein Schlafzimmer mit einer Wohnnutzfläche von **25,8m²** errichtet die ihre Wohneinheit dementsprechend vergrößert.

Das Erdgeschoss hat eine Wohnnutzfläche von **62,40m²** sowie zwei Terrassen mit einer Nutzfläche von 15m² und einer mit Glas überdachten Terrasse mit 20m² .

Im Dachgeschoss befindet sich eine eigene Wohneinheit die auch als Ferienwohnung mit einer Nutzfläche von **51,45m²** sowie drei Balkonen (4,50m², 4,80m² und 4,50m²) genutzt werden kann.

Die Wohneinheit ist zur Zeit nur über einen eigenen Eingang von Außen zu begehen. Eine gemeinsame Nutzung mit dem Erdgeschoss ist nur durch Umbau möglich.

Dadurch ergibt sich eine **Gesamtwohnnutzfläche von 139,65m²** + Kellerräume, Garage, Terrassen und Balkone.

Ein Änderung der Raumaufteilung oder ein Um und Zubau für ihre Bedürfnisse ist möglich.

Die modernen Küchen im EG und DG wurden neu eingebaut uns sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels einer Elektro-Zentralheizung und Holzöfen (Kachelöfen).

Die angebotene Immobilie besticht vor allem durch die hervorragende Lage, die umliegende Natur und der Blick auf die Berge wird sie begeistern.

Der Golfclub Reiting mit seiner 18-Loch Golfanlage ist keine 2 km entfernt. Das Naherholungsgebiet Trabochersee ist Richtung Autobahnanbindung nur 6 km entfernt und das Berg und Wandergebiet Präbichl-Polster-Erzberg 21km entfernt lädt zum Wandern, Skifahren, Mountainbiken und Klettertouren ein.

Der nah gelegene Erzberg ist ein Ausflugsberg der sich mit dem "Hauly" aber auch mit dem Zug in der Berg erkunden lässt und ist immer öfter Austragungsort für viele Events. (ErzbergRodeo, DirtRun usw.)

In der Eisenerzer Ramsau haben sie die Möglichkeit die Berge im Sommer und im Winter bei ausgedehnten Skitouren oder beim Langlaufen zu erkunden.

Die umliegenden Orte Trofaiach, Traboch und die Universitätsstadt Leoben sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahnauffahrt Traboch ist in 8,5km und der zentrale Autobahnknoten St. Michael ist nur 13km entfernt und ermöglicht die Anbindung an alle Richtungsfahrbahnen.

Die Liegenschaft liegt sehr zentral in der Steiermark und die Entfernung zu den Landeshauptstädte beträgt für Graz 62km, Klagenfurt 142km, Wien 186km, Salzburg 190km.

Das nächstgelegene Skigebiet Polster/Präbichl ist nur 21km entfernt. Weiter Skigebiete im Umkreis - Semmering 56km, Kreischberg 101km, Schladming ca. 118km.

Nutzen Sie jetzt die Chance, dieses traumhafte Haus in Schardorf Nähe Trofaiach zu erwerben und sich Ihren Wohntraum zu erfüllen.

Sowohl für Familien als auch für Investoren bietet dieses Objekt eine einzigartige Gelegenheit.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Besonders hervorzuheben:

- idylische ruhige Lage
- Golfplatznähe,
- Naherholungsgebiet Trabochersee, Skigebiet Präbichl/Polster in der Nähe
- Eigennutzung und getrennte Nutzung mit Ferienwohnung möglich
- zwei Terrassen und drei Balkone
- moderne Einbauküchen
- 4 Kachelöfen
- Garage

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Windfang, Küche, Wohnzimmer(Schlafzimmer), Esszimmer, Bad, WC, Terrasse 1, Terrasse 2 - überdacht

Dachgeschoss: eigene abgetrennte Wohneinheit mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Balkon (ostseitig), Balkon (südseitig), Balkon (westseitig)

Untergeschoss: Schlafzimmer und Badezimmer im ehemaligen Wirtschaftsraum, 1 Schutzraum, 2 Kellerräume, Garage

Hier geht es zum 360° Rundgang!

Die Liegenschaft kann sofort nach Vereinbarung übernommen werden.

HWB: **162,6 kWh/m²a**

Kaufpreis: **€ 359.000,-**

Honorar: **3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.**

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung einer Besichtigung bitten wir um **schriftliche** Kontaktaufnahme unter markus.letonja@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Geldautomat <4.500m
Bank <4.500m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.